

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA ESCUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare promossa da **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**

contro

premesso

- che il sottoscritto geometra LUISA BAGOLIN, residente in San Bonifacio, Contrada Tombole n. 163/a, con studio in Soave, Via Roma n. 52/F, iscritto al Collegio dei Geometri di Verona e Provincia al n. 2034 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici, veniva nominato in data 02.12.2016 perito estimatore dell'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe;
- che, successivamente al giuramento di rito in data 02.12.2016, hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali con sopralluogo effettuato in data 25.01.2017, sopralluogo durante il quale parte eseguita [REDACTED] risultava assente mentre risultava presente il dottor MARCO BERTATO per conto dell' Istituto Vendite Giudiziarie, custode nominato, oltre al signor [REDACTED], conduttore di parte degli immobili;
- al sopralluogo sono preceduti e seguiti gli adempimenti necessari di cui al quesito del G.E.;
- che le operazioni peritali sono proseguite con accessi presso gli uffici tecnici del Comune di VERONA, l'Ufficio Tecnico del Territorio, la Conservatoria dei Registri Immobiliari e lo studio del C.T.U. per la definizione dei parametri di stima sino all'espletamento di quanto richiesto;

tutto ciò premesso

il C.T.U., esaminati gli atti ed i documenti di causa, preso atto di quanto richiesto dal quesito presenta la propria

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

I - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

I beni sottoposti ad esecuzione sono collocati nel Comune di VERONA Via Antonio Pacinotti n. 14.

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio per la Provincia di Verona in data 03.10.2016 n. 37795 R.G. e n. 24653 R.P., notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Verona in data 12.09.2016 n. 8700 ai signori [REDACTED], sono i seguenti:

COMUNE DI VERONA – Catasto Fabbricati

Unità negoziale 1 in capo a [REDACTED]

Foglio n°	348	348
Mappale n.	49	49
Subalterno	1	6
Categoria	C3	A3
Consistenza	214 mq	6,5 vani
Indirizzo	Via Pacinotti 14	Via Pacinotti 14

COMUNE DI VERONA – Catasto Fabbricati

Unità negoziale 2 in capo a [REDACTED]

Foglio n°	348	348
Mappale n.	49	49
Subalterno	5	7
Categoria	A3	C6
Consistenza	7 vani	67 mq
Indirizzo	Via Pacinotti 14	Via Pacinotti 14

I dati catastali come sopra riportati vengono indicati in modo corretto ed i beni risultano individuabili, carenti di alcune indicazioni di rilevanza minore.

L'esatta e completa individuazione è quindi la seguente:

COMUNE DI VERONA – Catasto Fabbricati		
Unità negoziale 1 in capo a [REDACTED]		
Foglio n°	348	348
Mappale n.	49	49
Subalterno	1	6
Zona censuaria	3	3
Categoria	C3	A3
Classe	3	3
Consistenza	214 mq	6,5 vani
Superficie catastale	235 mq	123 mq 120 mq escluso aree
RC €	917,33	604,25
Indirizzo	Via Pacinotti 14	Via Pacinotti 14
Piano	S1 T	S1 1

COMUNE DI VERONA – Catasto Fabbricati		
Unità negoziale 2 in capo a [REDACTED]		
Foglio n°	348	348
Mappale n.	49	49
Subalterno	5	7
Zona censuaria	3	3
Categoria	A3	C6
Classe	3	4
Consistenza	7 vani	67 mq
Superficie catastale	128 mq 125 mq escluse aree	66 mq
RC €	650,74	245,68
Indirizzo	Via Pacinotti 14	Via Pacinotti 14
Piano	S1 T	S1

I beni comuni non censibili sono individuati come di seguito:

COMUNE DI VERONA – Catasto Fabbricati			
Foglio n°	348	348	348
Mappale n.	49	49	49
Subalterno	8	9	10
Descrizione	Rampa di accesso	Corte	Centrale termica
Comune ai subb.	1-7	1-5-6	5-6

L'esatta identificazione toponomastica dei fabbricati viene così individuata:

<p style="text-align: center;">Immobili in Via Antonio Pacinotti civico numero 14 37135 VERONA (VR)</p>

Nell'atto di pignoramento immobiliare la toponomastica viene indicata correttamente.

II - PROBLEMATICHE INERENTI I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Non si segnalano particolari problematiche che possano inficiare le procedure di vendita dei beni oggetto della presente relazione.

Dalle verifiche effettuate la scrivente dichiara che vi è corrispondenza tra i beni e le quote di proprietà indicate nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione ed i beni effettivamente intestati agli esecutati.

III - FORMAZIONE DEI LOTTI

Trattasi di due lotti di seguito descritti.

<p style="text-align: center;">LOTTO 1</p> <p style="text-align: center;">[REDACTED]</p> <p>Piena proprietà di unità laboratorio con accessori a piano terra e sottostrada, abitazione con accessori a piano primo e sottostrada oltre quote su beni comuni in comune di VERONA Via Pacinotti civico numero 14</p>

Piena proprietà di laboratorio con accessori ai piani 1 sottostrada e terra, abitazione con accessori a piano sottostrada 1 e primo ubicata nel comune di Verona Via Antonio Pacinotti n.14.

COMUNE DI VERONA – Catasto Fabbricati		
Unità negoziale 1 in capo a [REDACTED]		
Foglio n°	348	348
Mappale n.	49	49
Subalterno	1	6
Zona censuaria	3	3
Categoria	C3	A3
Classe	3	3
Consistenza	214 mq	6,5 vani
Superficie catastale	235 mq	123 mq 120 mq escluso aree
RC €	917,33	604,25
Indirizzo	Via Pacinotti 14	Via Pacinotti 14
Piano	S1 T	S1 1

LOTTO 2

Piena proprietà di abitazione con accessori a piano rialzato e sottostrada, autorimessa a piano sottostrada oltre quote su beni comuni in comune di VERONA Via Pacinotti civico numero 14

Piena proprietà di abitazione con accessori ai piani rialzato e sottostrada, autorimessa a piano sottostrada 1 ubicata nel comune di Verona Via Antonio Pacinotti n.14.

COMUNE DI VERONA – Catasto Fabbricati		
Unità negoziale 2 in capo a [REDACTED]		
Foglio n°	348	348
Mappale n.	49	49
Subalterno	5	7
Zona censuaria	3	3
Categoria	A3	C6
Classe	3	4
Consistenza	7 vani	67 mq
Superficie catastale	128 mq 125 mq escluse aree	66 mq
RC €	650,74	245,68

Indirizzo	Via Pacinotti 14	Via Pacinotti 14
Piano	S1 T	S1

LOTTO 1

Piena proprietà di unità laboratorio con accessori a piano terra e sottostrada, abitazione con accessori a piano primo e sottostrada oltre quote su beni comuni in comune di VERONA Via Pacinotti civico numero 14

1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà di laboratorio con accessori ai piani 1 sottostrada e terra, abitazione con accessori a piano sottostrada 1 e primo ubicata nel comune di Verona Via Antonio Pacinotti n.14.

L'unità artigianale posta ai piani 1 sottostrada e terra, in riferimento a quanto desunto dalle planimetrie catastali in atti ed a seguito del sopralluogo, è composta come di seguito descritto:

- Mappale 49 sub. 1 - Al piano 1 sottostrada da locale con servizi igienici per una superficie commerciale simile a mq 27,00 ed a piano terra da laboratorio in unico locale per una superficie commerciale simile a mq 209,00;

L'unità abitativa posta ai piani 1 sottostrada e primo, in riferimento a quanto desunto dalle planimetrie catastali in atti ed a seguito del sopralluogo, è composta come di seguito descritto:

- Mappale 49 sub. 6 - Al piano 1 sottostrada da locale cantina per una superficie commerciale simile a mq 18,00 ed a piano primo da abitazione con accessori per una superficie commerciale simile a mq 120,00;

La stessa gode di:

- Balcone a piano primo per una superficie commerciale simile a mq 4,00.

La superficie commerciale complessiva risulta quindi essere pari a mq 378,00 prima degli abbattimenti derivanti dal ragguaglio delle superfici degli accessori con i coefficienti di cui alla successiva tabella.

I beni risultano così catastalmente individuati ed intestati (nell'atto di pignoramento):

COMUNE DI VERONA – Catasto Fabbricati		
Unità negoziale 1 in capo a [REDACTED]		
Foglio n°	348	348
Mappale n.	49	49
Subalterno	1	6
Categoria	C3	A3
Consistenza	214 mq	6,5 vani
Indirizzo	Via Pacinotti 14	Via Pacinotti 14

I dati catastali come sopra riportati vengono indicati in modo corretto ed i beni risultano individuabili, carenti di alcune indicazioni di rilevanza minore.

L'esatta e completa individuazione è quindi la seguente:

COMUNE DI VERONA – Catasto Fabbricati		
Unità negoziale 1 in capo a [REDACTED]		
Foglio n°	348	348
Mappale n.	49	49
Subalterno	1	6
Zona censuaria	3	3
Categoria	C3	A3
Classe	3	3
Consistenza	214 mq	6,5 vani
Superficie catastale	235 mq	123 mq 120 mq escluso aree
RC €	917,33	604,25
Indirizzo	Via Pacinotti 14	Via Pacinotti 14
Piano	S1 T	S1 1

L'esatta identificazione toponomastica dei fabbricati viene così individuata:

Immobili in Via Antonio Pacinotti civico numero 14
37135 VERONA (VR)

La costruzione è stata edificata agli inizi degli anni '60. L'accesso alle unità avviene a mezzo di

ingresso indipendente dalla Via Antonio Pacinotti.

L'unità laboratorio confina come di seguito:

- nord: mappali 48-44 stesso foglio
- est:mappale 50 stesso foglio;
- sud: subalterni 9-5 stesso mappale ;
- ovest: mappale 42 stesso foglio.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio risulta esservi corrispondenza tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'attuale situazione catastale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

ZONA DI INSERIMENTO DEI BENI: trattasi di unità a destinazione artigianale ai piani 1 sotterraneo e terra, abitazione con accessori ai piani sottostrada 1 e primo, inseriti in contesto edificato a fare data dal 1962, in zona periferica del comune di Verona, il cui centro dista circa 2,50 km.

Caratteristiche della zona di inserimento

La zona di inserimento dell'unità ha vocazione prevalentemente produttiva/artigianale con presenza di attività commerciali.

Espansione (buona) a traffico medio con numero di parcheggi sufficiente.

Caratteristiche zone limitrofe

Le zone finitime, hanno carattere prevalentemente produttivo (zona industriale ove inseriti i beni) e residenziale (quartiere Golosine e quartiere Borgo Roma) con presenza di attività commerciali e direzionali.

Per quanto attiene i principali collegamenti pubblici, la loro distanza in chilometri rispetto a quanto oggetto di stima viene indicata come di seguito:

- | | |
|---------------------------------|---------|
| • Centro città di Verona | 2,50 km |
| • Allaccio tangenziale | 2,00 km |
| • Autobus linea provinciale APT | 0,80 km |

I servizi offerti dalla zona vengono così sinteticamente riassunti:

- | | |
|-----------------------|----------|
| • Negozi al dettaglio | Presente |
| • Ospedali | Presente |
| • Spazi verdi | Buono |
| • Supermercato | Buono |

- | | |
|--------------------------|----------|
| • Municipio | Buono |
| • Farmacie | Buono |
| • Asilo nido | Presente |
| • Scuola elementare | Presente |
| • Scuola media inferiore | Presente |
| • Scuola media superiore | Presente |
| • Cinema | Presente |

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE FABBRICATO:

Caratteristiche strutturali

- Fondazioni: Esistenti
- Solai: Intermedi cls armato - integro (intero edificio)
- Strutture verticali: Laterizio - cls
- Copertura: A tetto per l'abitazione - Piana per il laboratorio
- Intonaci e tinteggiature: presenti – in pessimo stato

Componenti edilizie

- Area esterna: incolta
- Infissi esterni: Serramenti in legno con vetro semplice e avvolgibili in plastica - in pessimo stato (vetri a volte mancanti, avvolgibili non utilizzabili); portone laboratorio in metallo;
- Infissi interni: ante a battente in legno con specchiatura in vetro; in pessimo stato;
- Pavimentazione interna : marmette e ceramica; - in sufficiente stato;
- Rivestimento: ceramica in pessimo stato (servizi igienici e cucina)

Impianti

- Citofonico: Presente - in pessimo stato
- Elettrico: (impianto) tipologia: sottotraccia, condizioni: cattive – non conforme
- Idrico: (impianto) sottotraccia – rete distribuzione: tubi in ferro zincato – apparecchi alimentati: servizi igienici condizioni pessime – non conforme
- Termico: (impianto) autonomo: alimentazione a gas con caldaia; sottotraccia; elementi radianti in metallo: non funzionante - condizioni cattive – non conforme

L'impiantistica risulta essere non conforme alle disposizioni di cui alla L. 46/90 e s.m.i. ed in cattivo stato di manutenzione.

Si segnala il pessimo stato di manutenzione dell'intero edificio, con intonaci scrostati, mancanza di riscaldamento ed acqua calda, insalubrità dei locali (sia per quel che attiene l'abitazione che il

laboratorio). A parere del sottoscritto CTU la struttura risulta carente dei requisiti minimi di abitabilità e agibilità (per il laboratorio che viene utilizzato per il confezionamento di abiti conto terzi).

E' stato quindi ritenuto superfluo entrare nel merito dei costi per l'adeguamento impiantistico, dovendosi procedere ad un intervento sistematico di risanamento igienico sanitario, impiantistico ed edile.

Il parametro individuato ai fini della valutazione tiene conto di quanto sin qui esposto.

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo le unità risultano occupate come di seguito:

- **subalterno 1: LABORATORIO** - contratto di locazione tra [REDACTED] e la signora [REDACTED] stipulato il 01.03.2015 per la durata di anni 6 sino al 28.02.2021 rinnovabile - canone annuo pari ad Euro 12.000,00 - registrato alla Agenzia delle Entrate di Montichiari (BS) il 17.03.2015 ai nn. 1604 serie 3T. Tale contratto è stato registrato in data antecedente il pignoramento

Congruità del canone: in relazione all'importo di Euro/annui 12.000,00, valutati i parametri €/mq/anno applicati per laboratori e piccoli capannoni, si ritiene che la somma esposta in contratto sia elevata stante lo stato dell'immobile, le sue finiture e, soprattutto, le sue carenze. E' plausibile considerare un canone annuo tra € 7.800,00 ed € 8.500,00.

- **subalterno 6: ABITAZIONE P1** - contratto di locazione tra [REDACTED] e la signora [REDACTED] stipulato il 01.03.2015 per la durata di anni 4 sino al 28.02.2019 rinnovabile - canone annuo pari ad Euro 8.400,00 - registrato alla Agenzia delle Entrate di Montichiari (BS) il 17.03.2015 ai nn. 1605 serie 3T. Tale contratto è stato registrato in data antecedente il pignoramento

Congruità del canone: in relazione all'importo di Euro/annui 8.400,00, valutati i parametri €/mq/anno applicati per abitazioni di tipo economico, si ritiene che la somma esposta in contratto sia elevata stante lo stato dell'immobile, le sue finiture e, soprattutto, le sue carenze. E' plausibile considerare un canone annuo tra € 3.800,00 ed € 4.200,00.

Il contratto della residenza è stato stipulato in modalità "cedolare secca". La "cedolare secca" è un regime facoltativo, che si sostanzia nel pagamento di un'imposta sostitutiva dell'Irpef e delle addizionali (per la parte derivante dal reddito dell'immobile). In più, per i contratti sotto cedolare secca non andranno pagate l'imposta di registro e l'imposta di bollo, ordinariamente dovute per registrazioni, risoluzioni e proroghe dei contratti di locazione. La cedolare secca non sostituisce l'imposta di registro per la cessione del contratto di locazione.

La scelta per la cedolare secca implica la rinuncia alla facoltà di chiedere, per tutta la durata dell'opzione, l'aggiornamento del canone di locazione, anche se è previsto nel contratto, inclusa la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati dell'anno precedente.

Si segnala la presenza, all'interno dell'abitazione, di vani utilizzati come camere cedute in subaffitto ai lavoratori del laboratorio, in totale una decina di persone.

I presenti al sopralluogo ([REDACTED] e figlia) hanno dichiarato che le persone vivono presso i locali in virtù di dichiarazioni di ospitalità (di cui non hanno fornito copia).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

- 4.1.1 Domande giudiziali ed altre prescrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali: **Nessuna**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Iscrizione in data 05.08.2005 ai nn. 34836/8251 RG/RP; ipoteca volontaria a favore di BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SPA con sede in PADOVA per l'importo di Euro 560.000,00 a seguito atto notaio Vincenzo Quaratino di Verona rep. 124934/27155 del 29.07.2005 (gravante su tutti i beni oggetto di pignoramento);
- [REDACTED] Iscrizione in data 13.10.2009 ai nn. 38783/8376 RG/RP; ipoteca legale a favore di EQUITALIA EMILIA NORD SPA con sede in PARMA per l'importo di Euro 30.717,56 di capitale (gravante sui subalterni 1-6 oggetto di pignoramento, intestati [REDACTED])

4.2.2 Trascrizioni:

- Trascrizione in data 03.10.2016 nn. 37795/24653 RG/RP in forza di verbale pignoramento

immobili notificato a [REDACTED] in data 12.09.2016 n. 8700 rep. a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA con sede in SIENA gravante le unità immobiliari oggetto di pignoramento;

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Le unità oggetto di stima non si inseriscono in contesto condominiale.

Spese ordinarie di gestione e manutenzione immobile:	Nessuna
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate:	Nessuna
Altre spese	Nessuna
Cause in corso	Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

[REDACTED]

Proprietario per intero

Dal 17.01.2004 ad oggi a seguito di Decreto di trasferimento immobili pari data n. 59 rep. Tribunale di Verona trascritto a Verona il 22.07.2005 ai nn. 31227/19926 (con tale decreto veniva trasferita la proprietà di 9/36 dei beni oggetto di pignoramento in comunione legale con [REDACTED])

Dal 29.07.2005 ad oggi a seguito atto notaio Vincenzo Quaratino di Verona in pari data rep. 124933/27154 trascritto il 05.08.2005 ai nn. 34835/21946 (con tale atto [REDACTED] acquisiva la quota di proprietà pari a 27/36 dei beni oggetto di pignoramento in regime di separazione dei beni)

Si precisa che i signori [REDACTED] hanno optato per il regime di separazione dei beni con atto del 29.07.2005 rep. 124932 notaio Vincenzo Quaratino di Verona, trascritto a Verona il 05.08.2005 nn. 34809/21927, atto che cita espressamente: segue:

I comparenti danno atto che sono oggetto della comunione tra l'altro i seguenti immobili quota 9/36 in Verona via Pacinotti 14 foglio 348 mapp.49/1- 49/5-49/6-49/7 oltre i sub. non censibili 8-9-10 risultanti dalla variazione dei sub. 1-2-3-4 del predetto 49 avvenuta con denuncia 4/7/95 n. 7003 e il 2/11/95 n. 12150 quota loro pervenuta con decreto trasferimento immobili 22/7/2005 n. 31227/19926 precisando che a seguito dello

scioglimento della comunione legale detti beni vengono ad appartenere a loro per quote uguali e dichiarano di voler procedere alla divisione dei beni: a [REDACTED] si attribuisce la piena proprietà di 9/36 dei beni in Verona via Pacinotti 14 foglio 348 mapp. 49/1 C/3 mq. 214 mapp. 49/6 A/3 v. 6,5 - [REDACTED] attribuisce la quota di 9/36 dei beni in Verona foglio 348 mapp. 49/5 A3 v.7 mapp. 49/7 C/6 mq.67.

6.2 Precedenti proprietari al ventennio

[REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 3/36

[REDACTED] per la quota di 3/36

[REDACTED] per la quota di 8/36

[REDACTED] per la quota di 4/36

[REDACTED] per la quota di 6/36

Dal 06.06.1976 al 29.07.2005 a seguito di successione in morte di [REDACTED] [REDACTED] con denuncia registrata a Verona il 06.12.1976 n. 61 volume 253, trascritta a Verona il 04.01.1978 nn. 321/249 RG/RP (per la quota di 9/36 spettante a [REDACTED]

Dal 05.01.1986 al 29.07.2005 a seguito di successione in morte di [REDACTED] con denuncia registrata al n. 61 vol. 458, trascritta a Verona il 27.07.1988 nn. 21181/15300 (per la quota di 4/36 spettante a [REDACTED], 6/36 spettante a [REDACTED], 4/36 spettante a [REDACTED])

Dal 04.10.2004 al 29.07.2005 a seguito di atto di compravendita pari data rep. 122772 notaio VINCENZO QUARATINO di VERONA trascritto in data 26.10.2004 nn. 47463/28550 RG/RP (per la restante quota di [REDACTED] pari a 4/36) derivante da fallimento di [REDACTED], dichiarato dal Tribunale di Verona con sentenza del 02.02.2004 n. 623 rep. (quota a sua volta acquistata come da trascrizione del 19.03.1994 nn. 8527/5435).

7. PRATICHE EDILIZIE - GIUDIZIO DI CONFORMITA'

7.1 Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizia e catastale

7.1.1 Conformità urbanistico – edilizia: **Sostanzialmente conforme.**

Quanto oggetto di pignoramento è stato edificato agli inizi degli anni '60 e successivamente modificato a seguito del rilascio dei seguenti documenti:

- Licenza di costruzione del 04.06.1962 n. 14449 PG 3684 V per la costruzione di un fabbricato uso abitazione e laboratorio in Via Belgio - ZAI - a nome ■■■■■■■■■■
 - Licenza di costruzione del 24.11.1962 n. 54843 PG 14059 V in variante al progetto di costruzione di un fabbricato uso abitazione e laboratorio in Via Belgio - ZAI - approvato in data 08.06.1962 n. 14449/PG a nome ■■■■■■■■■■
 - Dichiarazione di abitabilità limitatamente alla parte costruita di fabbricato di nuova costruzione in data 09.12.1970 n. 45505 PG 6521 SAN. a nome ■■■■■■■■■■
 - Concessione edilizia in sanatoria ai sensi L. 47/85 domanda 0886/03/00 PG n. 48582/86 in data 08.03.1996 relativa a ampliamento e altre opere a nome ■■■■■■■■■■
- Certificato di abitabilità/agibilità relativo in data 08.03.1996.

Lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente corrispondente a quanto autorizzato.

7.1.2 Conformità catastale: **Conforme.**

Le planimetrie catastali disponibili presso l'Ufficio del Territorio sono sostanzialmente corrispondenti allo stato dei luoghi.

8. DESCRIZIONE UNITA' CON ACCESSORI DI CUI AL PUNTO 1

Unità a destinazione artigianale ai piani 1 sotterraneo e terra, abitazione con accessori ai piani sottostrada 1 e primo, inseriti in contesto edificato a fare data dal 1962, in zona periferica del comune di Verona, il cui centro dista circa 2,50 km.

L'unità sub. 1 è individuata al civico n. 14 di Via Antonio Pacinotti ed ha altezza interna simile a mt 3,82 a piani terra; l'unità sub. 6 ugualmente individuata, ha altezza interna simile a mt 3,00.

Le condizioni generali dei beni sono insufficienti alla normale abitabilità ed agibilità ed in cattivo stato di manutenzione per quel che attiene costruzione e vetustà.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI

La superficie dei locali principali dei beni oggetto di stima sono state determinate in base al calcolo della SEL

R.E.I. n. 642_2016 Dottor VITTORIO CARLO ALIPRANDI Prossima udienza 05.04.2017

(Superficie Esterna Lorda) ovvero l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50. La SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi, i pilastri / colonne interne; lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori scale mobili, ed orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.); la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; i condotti verticali dell'aria e di altro tipo.

Per gli accessori la valutazione ha tenuto conto dei seguenti rapporti mercantili:

- Cantine 30%
- Balcone 30%

TABELLA SUPERFICI

Destinazione	Parametro mq	Consistenza mq	Rapporto mercantile	Consistenza equivalente
Stato manutenzione				
Laboratorio 49 sub. 1				
Piano 1 sottostrada				
Locale cantina				
Sufficiente	Superficie lorda	27,00	0,30	8,10
TOTALE	Superficie lorda	27,00		8,10
Piano Terra				
Laboratorio				
Sufficiente	Superficie lorda	209,00	1,00	209,00
TOTALE	Superficie lorda	209,00		209,00
Abitazione 49 sub. 6				
Piano 1 sottostrada				
Locale cantina				
Sufficiente	Superficie lorda	18,00	0,30	5,40
TOTALE	Superficie lorda	18,00		5,40
Piano Primo				
Abitazione				
Sufficiente	Superficie lorda	120,00	1,00	120,00
TOTALE	Superficie lorda	120,00		120,00
Balcone				
Sufficiente	Superficie lorda	4,00	0,30	1,20
TOTALE	Superficie lorda	4,00		1,20
TOTALE COMPLESSIVO				
Superficie lorda MQ		378,00	equivalente MQ	343,70

Lo stato di manutenzione generale è da ritenersi insufficiente per le zone interne all'edificio nonché le facciate esterne presumibilmente a causa di mancate sistematiche opere di mantenimento.

La costruzione ove inserita l'unità sorge in una zona ad elevata densità edilizia con prevalente presenza di costruzioni produttive/artigianali oltre a residenze (in misura minore) ed attività commerciali e direzionali.

9. VALUTAZIONE (PIENA PROPRIETA')

9.1 Criteri di stima

In riferimento alla metodica di stima applicata ci si è riferiti a procedimento cosiddetto "market oriented" cioè basato sulle rilevazioni del prezzo e delle caratteristiche possedute dall'immobile con confronto tra immobili con caratteristiche simili ed il successivo processo di aggiustamento sistematico dei prezzi di mercato del recente periodo in base alle differenze di caratteristiche degli immobili assoggettati a confronto.

La ricollocabilità dell'immobile, anche a fronte di consistenza e più probabile valore di mercato come determinato, viene ritenuta plausibile e congrua nel medio - lungo termine, stante la situazione del mercato immobiliare nella zona di inserimento.

La stima fa espresso riferimento alla data di stesura della presente consulenza, avuto riguardo della natura e destinazione dei beni, mediante anche l'individuazione di tutti quegli elementi che possono contribuire a influire sul valore venale del bene stesso.

Rispetto alla scelta del metodo di stima, è stato individuato nel metodo comparativo il criterio più appropriato da applicare in questa sede, raffrontando i vari metodi applicabili così sinteticamente riassunti:

- Valore complementare
- Valore di surrogazione
- Valore di trasformazione
- Valore di costo
- Valore di mercato o metodo comparativo.

Si è quindi tenuto conto di quanto sopra esposto, delle caratteristiche della costruzione, dell'anno di edificazione e quindi della vetustà dell'edificio, della sua collocazione all'interno del tessuto urbano, dei servizi pubblici disponibili, dei valori medi di mercato applicati in codesta zona.

La valutazione viene effettuata a valore di mercato. Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione (Circolare n. 263/2006 della Banca d'Italia).

Metodo di valutazione utilizzato per la determinazione del valore di mercato:

Metodo di confronto di mercato (Market Comparison Approach – M.C.A.)

Il market comparison approach si struttura operativamente tramite una serie di operazioni conseguenti che possiamo delineare come segue:

- analisi di mercato per la rilevazione di contratti recenti per il segmento di mercato;
- rilevazione dei dati immobiliari completi;
- scelta delle caratteristiche immobiliari (elements of comparison);
- compilazione della tabella dei dati (sales summary grid);
- analisi dei prezzi marginali (adjustment);
- redazione della tabella di valutazione (sales adjustment grid);
- sintesi valutativa (reconciliation) e presentazione dei risultati.

Il market comparison approach può essere utilizzato sia nella sua formulazione classica come sopra specificata, che nella versione denominata "sistema di stima" che permette di trattare il confronto tra immobili dotati di caratteristiche provviste di un prezzo marginale non immediatamente riscontrabile dal mercato.

Comparabili (immobili) utilizzati

RESIDENZIALE

Descrizione Zona	Prezzo (€)	Superficie commerciale (mq)	Prezzo medio (€/mq)	Apprezamenti/deprezzamenti rispetto al subject (+/-%)			Prezzo medio corretto (€/mq)
				posizione	dimensioni	vetustà	
Abitazione ZAI	150.000,00	115	1304,35	=	=	=	1304,35
Abitazione ZAI	95.000,00	80	1187,50	=	- 10%	=	1068,65
Abitazione ZAI	50.000,00	85	588,26	=	- 10%	+ 5%	558,85
Media							977,28

Valore medio rilevato in zona per abitazioni
Valore applicato

Euro/mq 977,28
Euro/mq 700,00

Le abitazioni annesse ad attività scontano i seguenti fattori di deprezzamento:

- pessimo stato di manutenzione
- mancanza dei requisiti di abitabilità
- collocazione in zona scarsamente interessante dal punto di vista residenziale
- finiture tendenzialmente poco accattivanti
- consistenze spesso importanti

Nel nostro caso, come evidenziato dai valori rilevati, la tendenza delle richieste porta a parametri €/mq elevati che trovano scarso riscontro sulla piazza. L'abbattimento rispetto alle medie locali tiene conto dello stato dei beni.

Per quanto attiene l'Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate, i valori rilevati per il 1 Semestre 2016 nel territorio di Verona ZAI sono i seguenti:

Tipologia Abitazioni civili	Stato manutentivo NORMALE	Valore minimo €/mq 950,00	Valore massimo €/mq 1350,00
--------------------------------	------------------------------	------------------------------	--------------------------------

ARTIGIANALE/PRODUTTIVO

Descrizione Zona	Prezzo (€)	Superficie commerciale (mq)	Prezzo medio (€/mq)	Apprezamenti/deprezzamenti rispetto al subject (+/-%)			Prezzo medio corretto (€/mq)
				posizione	dimensioni	vetustà	
Laboratorio ZAI	150.000,00	200	750,00	=	=	=	750,00
Laboratorio ZAI	150.000,00	323	464,40	=	- 15%	=	394,74
Abitazione ZAI	190.000,00	250	760,00	=	- 3%	+ 5%	775,20
Media							639,98

Valore medio rilevato in zona per laboratori

Euro/mq 639,98

Valore applicato

Euro/mq 550,00

Il laboratorio, inserito nella ZAI storica della città, gode, in proporzione, di un valore più elevato dell'unità abitativa. Da sempre questa area geografica di Verona sconta parametri €/mq per il produttivo piuttosto elevati, nonostante la crisi immobiliare.

Il pessimo stato di manutenzione, la eventuale presenza di eternit in copertura, la mancanza dei requisiti di agibilità, hanno portato ad un abbattimento del parametro medio individuato in zona. Per quanto attiene l'Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate, i valori rilevati per il 1 Semestre 2016 nel territorio di Verona ZAI sono i seguenti:

Tipologia Capannoni industriali	Stato manutentivo OTTIMO	Valore minimo €/mq 800,00	Valore massimo €/mq 1000,00	Valore locativo minimo €/mq x mese 3,00	Valore locativo massimo €/mq x mese 5,00
Tipologia Capannoni industriali	Stato manutentivo NORMALE	Valore minimo €/mq 450,00	Valore massimo €/mq 750,00	Valore locativo minimo €/mq x mese 2,50	Valore locativo massimo €/mq x mese 4,50

Il riferimento OMI, in realtà, è relativo a capannoni industriali, un segmento leggermente diverso da quanto in esame ma unico disponibile. E' plausibile, in ogni caso, ritenere che i

parametri siano i medesimi (con adeguamenti minimi) tra capannoni di modeste dimensioni e laboratori.

9.2 Fonti di informazione

Agenzia del Territorio Sezione Catasto dei Terreni e dei fabbricati: Verona

Agenzia del Territorio Conservatoria dei RR.II.: Verona

Ufficio Tecnico del comune di: Verona

Osservatorio del mercato immobiliare: agenzie immobiliari operanti su Verona e Provincia

– Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate.

9.3 Valutazione intera proprietà 1000/1000

TABELLA DETERMINAZIONE VALORI

Destinazione	Parametro	Consistenza equivalente	€/mq	Valore €
Laboratorio 49 sub. 1				
Piano 1 sottostrada				
Locale cantina				
Sufficiente	Mq	8,10	550,00	4.455,00
TOTALE	Mq	8,10	550,00	4.455,00
Piano Terra				
Laboratorio				
Sufficiente	Mq	209,00	550,00	114.950,00
TOTALE	Mq	209,00	550,00	114.950,00
Abitazione 49 sub. 6				
Piano 1 sottostrada				
Locale cantina				
Sufficiente	Mq	5,40	700,00	3.780,00
TOTALE	Mq	5,40	700,00	3.780,00
Piano Primo				
Abitazione				
Sufficiente	Mq	120,00	700,00	84.000,00
TOTALE	Mq	120,00	700,00	84.000,00
Balcone				
Sufficiente	Mq	1,20	700,00	840,00
TOTALE	Mq	1,20	700,00	840,00
TOTALE COMPLESSIVO				

Superficie lorda equivalente MQ	343,70	Valore €	208.025,00
----------------------------------------	---------------	-----------------	-------------------

Il valore dei beni comuni non censibili è da ritenersi incluso.

9.4 Adeguamenti e correzioni di stima

Decurtazioni per servitù e altre limitazioni	Nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	Nessuno
TOTALE	==

9.5 Prezzo a base d'asta dell'immobile

Il più probabile valore dei beni al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova l'unità è pari a (€ 208.025,00) arrotondati a Euro **210.000,00 (DUECENTODIECIMILA/00)**.

Valore quote pignorate

ID BENE	Mapp/sub	Proprietario	Quota	Valore €	TOTALE €
A	Laboratorio	49/1	1/1	120.000,00	
			1/1		120.000,00
B	Abitazione	49/6	1/1	90.000,00	
			1/1		90.000,00
TOTALE QUOTA PIGNORATA				€	210.000,00

10. Art. 173 Bis Codice di Procedura Civile

Nuove disposizioni articolo 173 bis C.P.C.: L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando cio' non e' possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

VINCOLI

Nessuno noto o segnalato.

Comma 4: CAPACITA' EDIFICATORIA

Dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici del Comune di Verona, quanto oggetto di stima non gode di potenzialità edificatoria. Si rimanda comunque a ulteriori approfondimenti.

Comma 5: PENDENZE O CREDITI VERSO IL CONDOMINIO

Quanto oggetto di stima non si inserisce in condominio.

11. RIEPILOGO DATI ESSENZIALI

Si rimanda a fine relazione.

LOTTO 2

Piena proprietà di abitazione con accessori a piano rialzato e sottostrada, autorimessa a piano sottostrada oltre quote su beni comuni in comune di VERONA Via Pacinotti civico numero 14

1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà di abitazione con accessori ai piani rialzato e sottostrada, autorimessa a piano sottostrada 1 ubicata nel comune di Verona Via Antonio Pacinotti n.14.

L'unità abitativa posta ai piani 1 sottostrada e rialzato, in riferimento a quanto desunto dalle planimetrie catastali in atti ed a seguito del sopralluogo, è composta come di seguito descritto:

- Mappale 49 sub. 5 - Al piano 1 sottostrada da locale cantina per una superficie commerciale simile a mq 26,00 ed a piano rialzato da abitazione con accessori per una superficie commerciale simile a mq 123,00;

La stessa gode di:

- Balcone a piano rialzato per una superficie commerciale simile a mq 4,00.

L'autorimessa posta a piano 1 sottostrada, in riferimento a quanto desunto dalle planimetrie catastali in atti ed a seguito del sopralluogo, è composta come di seguito descritto:

- Mappale 49 sub. 7 - Al piano 1 sottostrada da locale autorimessa per una superficie commerciale simile a mq 67,00;

La superficie commerciale complessiva risulta quindi essere pari a mq 220,00 prima degli abbattimenti derivanti dal ragguaglio delle superfici degli accessori con i coefficienti di cui alla successiva tabella.

I beni risultano così catastalmente individuati ed intestati (nell'atto di pignoramento):

COMUNE DI VERONA – Catasto Fabbricati		
Unità negoziale 2 in capo a [REDACTED]		
Foglio n°	348	348
Mappale n.	49	49
Subalterno	5	7
Categoria	A3	C6
Consistenza	7 vani	67 mq
Indirizzo	Via Pacinotti 14	Via Pacinotti 14

I dati catastali come sopra riportati vengono indicati in modo corretto ed i beni risultano individuabili, carenti di alcune indicazioni di rilevanza minore.

L'esatta e completa individuazione è quindi la seguente:

COMUNE DI VERONA – Catasto Fabbricati		
Unità negoziale 2 in capo a [REDACTED]		
Foglio n°	348	348
Mappale n.	49	49
Subalterno	5	7
Zona censuaria	3	3
Categoria	A3	C6
Classe	3	4
Consistenza	7 vani	67 mq
Superficie catastale	128 mq 125 mq escluse aree	66 mq
RC €	650,74	245,68
Indirizzo	Via Pacinotti 14	Via Pacinotti 14
Piano	S1 T	S1

L'esatta identificazione toponomastica dei fabbricati viene così individuata:

Immobili in Via Antonio Pacinotti civico numero 14
37135 VERONA (VR)

La costruzione è stata edificata agli inizi degli anni '60. L'accesso alle unità avviene a mezzo di

ingresso indipendente dalla Via Antonio Pacinotti.

L'unità abitativa confina come di seguito:

- nord: subalterno 1 stesso mappale;
- est: subalterno 9 stesso mappale;
- sud: Via Pacinotti ;
- ovest: subalterno 9 stesso mappale.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio risulta esservi corrispondenza tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'attuale situazione catastale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

ZONA DI INSERIMENTO DEI BENI: trattasi di unità a destinazione abitativa ai piani 1 sottostrada e rialzato, autorimessa a piano sottostrada 1, inseriti in contesto edificato a fare data dal 1962, in zona periferica del comune di Verona, il cui centro dista circa 2,50 km.

Caratteristiche della zona di inserimento

La zona di inserimento dell'unità ha vocazione prevalentemente produttiva/artigianale con presenza di attività commerciali.

Espansione (buona) a traffico medio con numero di parcheggi sufficiente.

Caratteristiche zone limitrofe

Le zone finitime, hanno carattere prevalentemente produttivo (zona industriale ove inseriti i beni) e residenziale (quartiere Golosine e quartiere Borgo Roma) con presenza di attività commerciali e direzionali.

Per quanto attiene i principali collegamenti pubblici, la loro distanza in chilometri rispetto a quanto oggetto di stima viene indicata come di seguito:

- | | |
|---------------------------------|---------|
| • Centro città di Verona | 2,50 km |
| • Allaccio tangenziale | 2,00 km |
| • Autobus linea provinciale APT | 0,80 km |

I servizi offerti dalla zona vengono così sinteticamente riassunti:

- | | |
|-----------------------|----------|
| • Negozi al dettaglio | Presente |
| • Ospedali | Presente |
| • Spazi verdi | Buono |
| • Supermercato | Buono |
| • Municipio | Buono |

- Farmacie Buono
- Asilo nido Presente
- Scuola elementare Presente
- Scuola media inferiore Presente
- Scuola media superiore Presente
- Cinema Presente

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE FABBRICATO:

Caratteristiche strutturali

- Fondazioni: Esistenti
- Solai: Intermedi cls armato - integro (intero edificio)
- Strutture verticali: Laterizio - cls
- Copertura: A tetto per l'abitazione - Piana per il laboratorio
- Intonaci e tinteggiature: presenti – in pessimo stato stato

Componenti edilizie

- Area esterna: incolta
- Infissi esterni: Serramenti in legno con vetro semplice e avvolgibili in plastica - in pessimo stato (vetri a volte mancanti, avvolgibili non utilizzabili); portone laboratorio in metallo;
- Infissi interni: ante a battente in legno con specchiatura in vetro; in pessimo stato;
- Pavimentazione interna : marmette e ceramica; - in sufficiente stato;
- Rivestimento: ceramica in pessimo stato (servizi igienici e cucina)

Impianti

- Citofonico: Presente - in pessimo stato
- Elettrico: (impianto) tipologia: sottotraccia, condizioni: cattive – non conforme
- Idrico: (impianto) sottotraccia – rete distribuzione: tubi in ferro zincato – apparecchi alimentati: servizi igienici condizioni pessime – non conforme
- Termico: (impianto) autonomo: alimentazione a gas con caldaia; sottotraccia; elementi radianti in metallo: non funzionante - condizioni cattive – non conforme

L'impiantistica risulta essere non conforme alle disposizioni di cui alla L. 46/90 e s.m.i. ed in cattivo stato di manutenzione.

Si segnala il pessimo stato di manutenzione dell'intero edificio, con intonaci scrostati, mancanza di riscaldamento ed acqua calda, insalubrità dei locali. A parere del sottoscritto CTU la struttura risulta carente dei requisiti minimi di abitabilità.

E' stato quindi ritenuto superfluo entrare nel merito dei costi per l'adeguamento impiantistico, dovendosi procedere ad un intervento sistematico di risanamento igienico sanitario, impiantistico ed edile.

Il parametro individuato ai fini della valutazione tiene conto di quanto sin qui esposto.

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo le unità risultano occupate come di seguito:

- **subalterno 5: ABITAZIONE P1** - contratto di locazione tra [REDACTED] e il signor [REDACTED] [REDACTED] stipulato il 01.03.2015 per la durata di anni 4 sino al 28.02.2019 rinnovabile - canone annuo pari ad Euro 6.000,00 - registrato alla Agenzia delle Entrate di Montichiari (BS) il 17.03.2015 ai nn. 1606 serie 3T. Tale contratto è stato registrato in data antecedente il pignoramento

Congruità del canone: in relazione all'importo di Euro/annui 6.000,00, valutati i parametri €/mq/anno applicati per abitazioni di tipo economico, si ritiene che la somma esposta in contratto sia elevata stante lo stato dell'immobile, le sue finiture e, soprattutto, le sue carenze. E' plausibile considerare un canone annuo tra € 3.800,00 ed € 4.200,00.

Il contratto della residenza è stato stipulato in modalità "cedolare secca". La "cedolare secca" è un regime facoltativo, che si sostanzia nel pagamento di un'imposta sostitutiva dell'Irpef e delle addizionali (per la parte derivante dal reddito dell'immobile). In più, per i contratti sotto cedolare secca non andranno pagate l'imposta di registro e l'imposta di bollo, ordinariamente dovute per registrazioni, risoluzioni e proroghe dei contratti di locazione. La cedolare secca non sostituisce l'imposta di registro per la cessione del contratto di locazione.

La scelta per la cedolare secca implica la rinuncia alla facoltà di chiedere, per tutta la durata dell'opzione, l'aggiornamento del canone di locazione, anche se è previsto nel contratto, inclusa la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati dell'anno precedente.

Si segnala la presenza, sia all'interno dell'abitazione che nei locali interrati, di vani utilizzati

come camere cedute in subaffitto ai lavoratori del laboratorio, in totale una decina di persone.

I presenti al sopralluogo ([REDACTED] e figlia) hanno dichiarato che le persone vivono presso i locali in virtù di dichiarazioni di ospitalità (di cui non hanno fornito copia).

Il subalterno 7 - autorimessa - non risulta oggetto di alcun contratto ma, di fatto, viene utilizzato unitamente all'interrato annesso all'unità abitativa pertanto da considerarsi locato di fatto all'intestatario del contratto locativo abitativo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

- 4.1.1 Domande giudiziali ed altre prescrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali: **Nessuna**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Iscrizione in data 05.08.2005 ai nn. 34836/8251 RG/RP; ipoteca volontaria a favore di BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SPA con sede in PADOVA per l'importo di Euro 560.000,00 a seguito atto notaio Vincenzo Quaratino di Verona rep. 124934/27155 del 29.07.2005 (gravante su tutti i beni oggetto di pignoramento);

4.2.2 Trascrizioni:

- Trascrizione in data 03.10.2016 nn. 37795/24653 RG/RP in forza di verbale pignoramento immobili notificato a [REDACTED] in data 12.09.2016 n. 8700 rep. a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA con sede in SIENA gravante le unità immobiliari oggetto di pignoramento.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Le unità oggetto di stima non si inseriscono in contesto condominiale.

Spese ordinarie di gestione e manutenzione immobile:	Nessuna
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate:	Nessuna
Altre spese	Nessuna
Cause in corso	Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.3 Attuali proprietari

Proprietaria per intero

Dal 17.01.2004 ad oggi a seguito di Decreto di trasferimento immobili pari data n. 59 rep. Tribunale di Verona trascritto a Verona il 22.07.2005 ai nn. 31227/19926 (con tale decreto veniva trasferita la proprietà di 9/36 dei beni oggetto di pignoramento in comunione legale con [REDACTED])

Dal 29.07.2005 ad oggi a seguito atto notaio Vincenzo Quaratino di Verona in pari data rep. 124933/27154 trascritto il 05.08.2005 ai nn. 34835/21946 (con tale atto [REDACTED] acquisiva la quota di proprietà pari a 27/36 dei beni oggetto di pignoramento in regime di separazione dei beni)

Si precisa che i signori [REDACTED] hanno optato per il regime di separazione dei beni con atto del 29.07.2005 rep. 124932 notaio Vincenzo Quaratino di Verona, trascritto a Verona il 05.08.2005 nn. 34809/21927, atto che cita espressamente: segue:

I componenti danno atto che sono oggetto della comunione tra l'altro i seguenti immobili quota 9/36 in Verona via Pacinotti 14 foglio 348 mapp.49/1- 49/5-49/6-49/7 oltre i sub. non censibili 8-9-10 risultanti dalla variazione dei sub. 1-2-3-4 del predetto 49 avvenuta con denuncia 4/7/95 n. 7003 e il 2/11/95 n. 12150 quota loro pervenuta con decreto trasferimento immobili 22/7/2005 n. 31227/19926 precisando che a seguito dello scioglimento della comunione legale detti beni vengono ad appartenere a loro per quote uguali e dichiarano di voler procedere alla divisione dei beni: a [REDACTED] si attribuisce la piena proprietà di 9/36 dei beni in Verona via Pacinotti 14 foglio 348 mapp. 49/1 C/3 mq. 214 mapp. 49/6 A/3 v. 6,5 - [REDACTED] si attribuisce la quota di 9/36 dei beni in Verona foglio 348 mapp. 49/5 A3 v.7 mapp. 49/7 C/6 mq.67.

6.4 Precedenti proprietari al ventennio

[REDACTED] per la quota di 3/36

[REDACTED] per la quota di 3/36

altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi, i pilastri / colonne interne; lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori scale mobili, ed orizzontale (corridoi, disimpegni ecc..); la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; i condotti verticali dell'aria e di altro tipo.

Per gli accessori la valutazione ha tenuto conto dei seguenti rapporti mercantili:

- Cantine 30%
- Balcone 30%
- Autorimessa 30%

TABELLA SUPERFICI

Destinazione	Parametro mq	Consistenza	Rapporto mercantile	Consistenza equivalente
Stato manutenzione				
Abitazione 49 sub. 5				
Piano 1 sottostrada				
Locale cantina				
Sufficiente	Superficie lorda	26,00	0,30	7,80
TOTALE	Superficie lorda	26,00		7,80
Piano Rialzato				
Abitazione				
Sufficiente	Superficie lorda	123,00	1,00	123,00
TOTALE	Superficie lorda	123,00		123,00
Balcone				
Sufficiente	Superficie lorda	4,00	0,30	1,20
TOTALE	Superficie lorda	4,00		1,20
Autorimessa 49 sub. 7				
Piano 1 sottostrada				
Autorimessa				
Sufficiente	Superficie lorda	67,00	0,30	20,10
TOTALE	Superficie lorda	67,00		20,10
TOTALE COMPLESSIVO				
Superficie lorda equivalente		220,00		152,10

Lo stato di manutenzione generale è da ritenersi insufficiente sufficiente per le zone interne all'edificio nonché le facciate esterne, presumibilmente a causa di mancate sistematiche opere di mantenimento.

La costruzione ove inserita l'unità sorge in una zona ad elevata densità edilizia con prevalente

presenza di costruzioni produttive/artigianali oltre a residenze (in misura minore) ed attività commerciali e direzionali.

8. VALUTAZIONE (PIENA PROPRIETA')

9.1 Criteri di stima

In riferimento alla metodica di stima applicata ci si è riferiti a procedimento cosiddetto "market oriented" cioè basato sulle rilevazioni del prezzo e delle caratteristiche possedute dall'immobile con confronto tra immobili con caratteristiche similari ed il successivo processo di aggiustamento sistematico dei prezzi di mercato del recente periodo in base alle differenze di caratteristiche degli immobili assoggettati a confronto.

La ricollocabilità dell'immobile, anche a fronte di consistenza e più probabile valore di mercato come determinato, viene ritenuta plausibile e congrua nel medio - lungo termine, stante la situazione del mercato immobiliare nella zona di inserimento.

La stima fa espresso riferimento alla data di stesura della presente consulenza, avuto riguardo della natura e destinazione dei beni, mediante anche l'individuazione di tutti quegli elementi che possono contribuire a influire sul valore venale del bene stesso.

Rispetto alla scelta del metodo di stima, è stato individuato nel metodo comparativo il criterio più appropriato da applicare in questa sede, raffrontando i vari metodi applicabili così sinteticamente riassunti:

- Valore complementare
- Valore di surrogazione
- Valore di trasformazione
- Valore di costo
- Valore di mercato o metodo comparativo.

Si è quindi tenuto conto di quanto sopra esposto, delle caratteristiche della costruzione, dell'anno di edificazione e quindi della vetustà dell'edificio, della sua collocazione all'interno del tessuto urbano, dei servizi pubblici disponibili, dei valori medi di mercato applicati in codesta zona.

La valutazione viene effettuata a valore di mercato. Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione (Circolare n. 263/2006 della Banca d'Italia).

Metodo di valutazione utilizzato per la determinazione del valore di mercato:

Metodo di confronto di mercato (Market Comparison Approach – M.C.A.)

Il market comparison approach si struttura operativamente tramite una serie di operazioni conseguenti che possiamo delineare come segue:

- analisi di mercato per la rilevazione di contratti recenti per il segmento di mercato;
- rilevazione dei dati immobiliari completi;
- scelta delle caratteristiche immobiliari (elements of comparison);
- compilazione della tabella dei dati (sales summary grid);
- analisi dei prezzi marginali (adjustment);
- redazione della tabella di valutazione (sales adjustment grid);

- sintesi valutativa (reconciliation) e presentazione dei risultati.

Il market comparison approach può essere utilizzato sia nella sua formulazione classica come sopra specificata, che nella versione denominata "sistema di stima" che permette di trattare il confronto tra immobili dotati di caratteristiche provviste di un prezzo marginale non immediatamente riscontrabile dal mercato.

Comparabili (immobili) utilizzati

RESIDENZIALE

Descrizione Zona	Prezzo (€)	Superficie commerciale (mq)	Prezzo medio (€/mq)	Apprezamenti/deprezzamenti rispetto al subject (+/-%)			Prezzo medio corretto (€/mq)
				posizione	dimensioni	vetustà	
Abitazione ZAI	150.000,00	115	1304,35	=	=	=	1304,35
Abitazione ZAI	95.000,00	80	1187,50	=	- 10%	=	1068,65
Abitazione ZAI	50.000,00	85	588,26	=	- 10%	+ 5%	558,85
Media							977,28

Valore medio rilevato in zona per abitazioni

Euro/mq 977,28

Valore applicato

Euro/mq 700,00

Le abitazioni annesse ad attività scontano i seguenti fattori di deprezzamento:

- collocazione in zona scarsamente interessante dal punto di vista residenziale
- finiture tendenzialmente poco accattivanti
- consistenze spesso importanti

Nel nostro caso, come evidenziato dai valori rilevati, la tendenza delle richieste porta a parametri €/mq elevati che trovano scarso riscontro sulla piazza. L'abbattimento rispetto alle medie locali tiene conto dello stato dei beni.

Per quanto attiene l'Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate, i valori rilevati per il 1 Semestre 2016 nel territorio di Verona ZAI sono i seguenti:

Tipologia	Stato manutentivo	Valore minimo €/mq	Valore massimo €/mq
Abitazioni civili	NORMALE	950,00	1350,00

9.6 Fonti di informazione

Agenzia del Territorio Sezione Catasto dei Terreni e dei fabbricati: Verona

Agenzia del Territorio Conservatoria dei RR.II.: Verona
 Ufficio Tecnico del comune di: Verona
 Osservatorio del mercato immobiliare: agenzie immobiliari operanti su Verona e Provincia
 – Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate.

9.7 Valutazione intera proprietà 1000/1000**TABELLA DETERMINAZIONE VALORI**

Destinazione	Parametro	Consistenza equivalente	€/mq	Valore €
Abitazione 49 sub. 5				
Piano 1 sottostrada				
Locale cantina				
Sufficiente	Superficie lorda	7,80	700,00	5.460,00
TOTALE	Superficie lorda	7,80	700,00	5.460,00
Piano Rialzato				
Abitazione				
Sufficiente	Superficie lorda	123,00	700,00	86.100,00
TOTALE	Superficie lorda	123,00	700,00	86.100,00
Balcone				
Sufficiente	Superficie lorda	1,20	700,00	840,00
TOTALE	Superficie lorda	1,20	700,00	840,00
Autorimessa 49 sub. 7				
Piano 1 sottostrada				
Autorimessa				
Sufficiente	Superficie lorda	20,10	700,00	14.070,00
TOTALE	Superficie lorda	20,10	700,00	14.070,00
TOTALE COMPLESSIVO				
Superficie lorda equivalente MQ			Valore €	
152,10				106.470,00

Il valore dei beni comuni non censibili è da ritenersi incluso.

9.8 Adeguamenti e correzioni di stima

Decurtazioni per servitù e altre limitazioni Nessuna

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente Nessuno
TOTALE ==

9.9 Prezzo a base d'asta dell'immobile

Il più probabile valore dei beni al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova l'unità è pari a (€ 106.470,00) arrotondati a Euro 100.000,00 (centomila/00).

Valore quote pignorate

ID BENE	Mapp/sub	Proprietario	Quota	Valore €	TOTALE €
A	Abitazione	49/5	1/1	90.000,00	
			1/1		90.000,00
B	Autorimessa	49/7	1/1	10.000,00	
			1/1		10.000,00
TOTALE QUOTA PIGNORATA				€	100.000,00

9. Art. 173 Bis Codice di Procedura Civile

Nuove disposizioni articolo 173 bis C.P.C.: L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando cio' non e' possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

VINCOLI

Nessuno noto o segnalato.

Comma 4: CAPACITA' EDIFICATORIA

Dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici del Comune di Verona, quanto oggetto di stima non gode di potenzialità edificatoria. Si rimanda comunque a ulteriori approfondimenti.

Comma 5: PENDENZE O CREDITI VERSO IL CONDOMINIO

Quanto oggetto di stima non si inserisce in condominio.

10. RIEPILOGO DATI ESSENZIALI

LOTTO 1

Piena proprietà di unità laboratorio con accessori a piano terra e sottostrada, abitazione con accessori a piano primo e sottostrada oltre quote su beni comuni in comune di VERONA Via Pacinotti civico numero 14

Piena proprietà di laboratorio con accessori ai piani 1 sottostrada e terra, abitazione con accessori a piano sottostrada 1 e primo ubicata nel comune di Verona Via Antonio Pacinotti n.14.

L'unità artigianale posta ai piani 1 sottostrada e terra, in riferimento a quanto desunto dalle planimetrie catastali in atti ed a seguito del sopralluogo, è composta come di seguito descritto:

- Mappale 49 sub. 1 - Al piano 1 sottostrada da locale con servizi igienici per una superficie commerciale simile a mq 27,00 ed a piano terra da laboratorio in unico locale per una superficie commerciale simile a mq 209,00;

L'unità abitativa posta ai piani 1 sottostrada e primo, in riferimento a quanto desunto dalle planimetrie catastali in atti ed a seguito del sopralluogo, è composta come di seguito descritto:

- Mappale 49 sub. 6 - Al piano 1 sottostrada da locale cantina per una superficie commerciale simile a mq 18,00 ed a piano primo da abitazione con accessori per una superficie commerciale simile a mq 120,00;

La stessa gode di:

- Balcone a piano primo per una superficie commerciale simile a mq 4,00.

I beni risultano così catastalmente individuati ed intestati (nell'atto di pignoramento):

COMUNE DI VERONA – Catasto Fabbricati		
Unità negoziale 1 in capo a [REDACTED]		
Foglio n°	348	348
Mappale n.	49	49
Subalterno	1	6
Categoria	C3	A3
Consistenza	214 mq	6,5 vani
Indirizzo	Via Pacinotti 14	Via Pacinotti 14

I dati catastali come sopra riportati vengono indicati in modo corretto ed i beni risultano individuabili, carenti di alcune indicazioni di rilevanza minore.

L'esatta e completa individuazione è quindi la seguente:

COMUNE DI VERONA – Catasto Fabbricati		
Unità negoziale 1 in capo a [REDACTED]		
Foglio n°	348	348
Mappale n.	49	49
Subalterno	1	6
Zona censuaria	3	3
Categoria	C3	A3
Classe	3	3
Consistenza	214 mq	6,5 vani
Superficie catastale	235 mq	123 mq 120 mq escluso aree
RC €	917,33	604,25
Indirizzo	Via Pacinotti 14	Via Pacinotti 14
Piano	S1 T	S1 1

L'esatta identificazione toponomastica dei fabbricati viene così individuata:

Immobili in Via Antonio Pacinotti civico numero 14
37135 VERONA (VR)

Il bene risulta così intestato:

[REDACTED]

LOTTO 2

Piena proprietà di abitazione con accessori a piano rialzato e sottostrada, autorimessa a piano sottostrada oltre quote su beni comuni in comune di VERONA Via Pacinotti civico numero 14

Piena proprietà di abitazione con accessori ai piani rialzato e sottostrada, autorimessa a piano sottostrada 1 ubicata nel comune di Verona Via Antonio Pacinotti n.14.

L'unità abitativa posta ai piani 1 sottostrada e rialzato, in riferimento a quanto desunto dalle planimetrie catastali in atti ed a seguito del sopralluogo, è composta come di seguito descritto:

- Mappale 49 sub. 5 - Al piano 1 sottostrada da locale cantina per una superficie commerciale simile a mq 26,00 ed a piano rialzato da abitazione con accessori per una superficie commerciale simile a mq 123,00;

La stessa gode di:

- Balcone a piano rialzato per una superficie commerciale simile a mq 4,00.

L'autorimessa posta a piano 1 sottostrada, in riferimento a quanto desunto dalle planimetrie catastali in atti ed a seguito del sopralluogo, è composta come di seguito descritto:

- Mappale 49 sub. 7 - Al piano 1 sottostrada da locale autorimessa per una superficie commerciale simile a mq 67,00;

I beni risultano così catastalmente individuati ed intestati (nell'atto di pignoramento):

COMUNE DI VERONA – Catasto Fabbricati		
Unità negoziale 2 in capo a [REDACTED]		
Foglio n°	348	348
Mappale n.	49	49
Subalterno	5	7
Categoria	A3	C6
Consistenza	7 vani	67 mq
Indirizzo	Via Pacinotti 14	Via Pacinotti 14

I dati catastali come sopra riportati vengono indicati in modo corretto ed i beni risultano individuabili, carenti di alcune indicazioni di rilevanza minore.

L'esatta e completa individuazione è quindi la seguente:

COMUNE DI VERONA – Catasto Fabbricati		
Unità negoziale 2 in capo a [REDACTED]		
Foglio n°	348	348
Mappale n.	49	49
Subalterno	5	7
Zona censuaria	3	3
Categoria	A3	C6
Classe	3	4
Consistenza	7 vani	67 mq
Superficie catastale	128 mq 125 mq escluse aree	66 mq
RC €	650,74	245,68
Indirizzo	Via Pacinotti 14	Via Pacinotti 14
Piano	S1 T	S1

L'esatta identificazione toponomastica dei fabbricati viene così individuata:

Immobili in Via Antonio Pacinotti civico numero 14
37135 VERONA (VR)

Il bene risulta così intestato:

A disposizione per ogni ulteriore chiarimento. La presente relazione si compone di n. 41 pagine e fin qui di questa esclusi gli allegati.

Soave, 03 febbraio 2017.

In fede

Luisa Bagolin geometra

ELENCO DEGLI ALLEGATI

A documenti già presenti nel fascicolo

- Certificazione notarile ex art. 567 comma 2 C.P.C.

B documenti allegati dal C.T.U. (riferimento ai singoli documenti identificati con medesima numerazione)

1. Documentazione fotografica;
2. Atto provenienza;
3. Documentazione edilizio urbanistica;
4. Documentazione catastale;
5. Contratti di locazione;
6. Riepilogo invii alle parti;
7. CD contenente copia consulenza.

Soave, 03 febbraio 2017.

Luisa Bagolin geometra